

RCS : LE MANS
Code greffe : 7202

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de LE MANS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1979 D 00062
Numéro SIREN : 316 697 135
Nom ou dénomination : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES

Ce dépôt a été enregistré le 20/12/2023 sous le numéro de dépôt 7433

11 novembre 2023

**DONATION
par
Mme LEPELLETIER
à ses trois enfants**

Copie authentique

17779702

VR/AH/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

Le ONZE NOVEMBRE,

A Le Mans (Sarthe), 25 place de l'Eperon

PARDEVANT Maître Virginie RIHET Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Alain PASQUIOU, Virginie RIHET, Antoine TURMEL et Anaëlle CHAUVIN, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial au Mans (Sarthe), 25 place de l'Eperon,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR

Madame Lucile Denise Louise **BORREL**, retraitée, demeurant à LE MANS (72000) 305 rue d'Isaac.

Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 11 juillet 1949.

Veuve de Monsieur Michel Maurice **LEPELLETIER** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATEUR**".

DONATAIRES

1/ Monsieur Guillaume Arthur **LEPELLETIER**, routier, époux de Madame Irène Christelle **DRILLIEN**, demeurant à VIERZON (18100) 61 rue Emile Desforges.

Né à LE MANS (72000) le 13 janvier 1975.

Marié à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 6 septembre 2008 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Jacques FOURNIER, notaire à LE MANS, le 30 août 2008.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Madame Mathilde Aurore **LEPELLETIER**, comptable, demeurant à YVRE-L'EVEQUE (72530) 10 rue rue des Pivoines.

Née à LE MANS (72000) le 12 novembre 1977.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Gilles Jacques Daniel **PLOUSEAU** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 8 décembre 2017, déposée au rang des minutes de Maître Frédérique GUIBERT, notaire à YVRE-L'EVEQUE (72530), le 8 décembre 2017.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Monsieur Edouard **LEPELLETIER**, Taxi, demeurant à LE MANS (72000) 305 rue d'Isaac.

Né à LE MANS (72000) le 30 mars 1983.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATAIRE**" ou les "**DONATAIRES**".

SEULS ENFANTS du "**DONATEUR**" et ses seuls présomptifs héritiers.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être pas soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le Madame Lucile Denise Louise BORREL :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Guillaume Arthur LEPELLETIER:

- Extrait d'acte de naissance.

- passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Mathilde Aurore LEPELLETIER:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Edouard LEPELLETIER:

- Extrait d'acte de naissance.
- passeport
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

(...)

2°- Informations concernant la SCI LES BUTTES

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES**, société civile immobilière, au capital de 17 298, 00€, dont le siège social est à LE MANS(72000), 305 rue d'Isaac, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LE MANS sous le numéro SIREN 316697135.

La société a pour objet :

« - La détention, l'exploitation, l'administration de tous immeubles bâtis ou non bâti, urbaine ou ruraux, et de portefeuilles de valeurs mobilières ;
 - Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange apport en société ;
 - Et généralement, toutes opérations civiles se rattachent directement ou indirectement à l'objet social. »

La société a un capital détenu comme suit :

Le capital de 17 298,00 €, est divisé en 5 767 parts sociales de 3 euros chacune, numérotées de 1 à 5 767, attribuées notamment au **DONATEUR**, savoir :
 1 167 parts numérotées 2 034 à 3200

La répartition totale des parts est reproduite dans les statuts de la société, lesquels sont demeurés **annexés** aux présentes.

La société a comme gérant :

Madame Mathilde LEPELLETIER susnommée

Le **DONATEUR** déclare que la société a le patrimoine suivant :

• un local commercial situé au MANS (72000), 3 rue Roger de la Fresnaye, cadastré section IO numéro 892, « 3 rue de la Fresnaye » d'une contenance de 14a 37ca (libre de locataire suite à la liquidation judiciaire du locataire ALASKA)

Pour en être devenu propriétaire aux termes d'un acte de fusion-absorption reçu par Maître Jean-Jacques FOURNIER, Notaire au MANS, le 4 août 2003, publié au service de la publicité foncière de LE MANS le 26 septembre 2003 volume

2003P numéro 6681, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire certifié à la date du 5 novembre 2023, demeuré **annexé**.

Un plan cadastral est demeuré **annexé**.

- un terrain situé à JOUE-LES-TOURS (37300), 10 rue Joseph Cugnot cadastré section AI numéro 946, « 10 rue Joseph Cugnot » d'une contenance de 68a 96ca. (loué, ainsi qu'il résulte du bail sous seing privé en date du 19 août 1976 et de l'avenant sous seing privé en date du 9 mai 1996, demeurés **annexés**, à la société LAFARGE qui a construit sur le terrain une cimenterie)

Pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BACQUET, Notaire au MANS, le 31 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de TOURS 1 le 1^{er} mars 1976 volume 1825 numéro 19, ainsi qu'il résulte de la consultation ANF demeurée **annexée**.

Un plan cadastral est demeuré **annexé**.

- 8070 parts de la SCI A SCHILTIGHEIM 1551 (RCS RENNES 525 179 099) : (signature d'un bail dérogatoire avec le locataire NACARAT de septembre 2023 au 30 juin 2024 et signature de la promesse de vente du bâtiment en septembre 2023, avec réitération de l'Acte Authentique de Vente et paiement du prix de vente - que le permis de construire soit purgé ou non, prévue au plus tard le 30 juin 2024)

- 8200 parts de la SCI LP BOURGOIN JALLIEU 1958 (RCS RENNES 533 761 938) (loué à la société LOCAPOSTE).

Ainsi qu'il résulte d'un mail de Madame Mathide LEPELLETIER, susnommé, en date du 6 novembre 2023, demeuré **annexé**.

Le bilan et la liasse fiscale de la société pour l'année 2022 sont demeurés **annexés**.

Valeur des parts de la société

Le **DONATEUR** déclare que la valeur d'une part en pleine propriété de la SCI LES BUTTES est de **CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (183,81 EUR)** ainsi qu'il résulte d'une évaluation reçue du gérant de la société, demeurée **annexée**.

Le **DONATEUR** déclare que la présente donation est faite sans garantie de passif, ce que les **DONATAIRES** acceptent déclarant parfaitement connaître la société objet des présentes

Le **DONATEUR** déclare que les parts données sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la donation, anéantir ou réduire les droits du **DONATAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **DONATEUR**, n'a demandé que les parts de la société présentement données soient nanties à son profit.

Sont demeurés **annexés** aux présentes après mention :

- Le KBIS,
- Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce compétent en date du 7 novembre 2023,
- un certificat de non faillite,

(...)

DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti aux **DONATAIRES** des donations préalablement à celle objet des présentes, ainsi qu'il sera développé ci-après.

Il est expressément convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements

et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées en tant que de besoin aux présentes :

"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

Ceci exposé, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

Biens propres de Madame Lucile LEPELLETIER

(...)

Article cinq : 1167 parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

1167 parts numérotées 2 034 à 3 200 de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES, société civile immobilière, au capital de 17 298,00€, dont le siège social est à LE MANS (72000), 305 rue d'Isaac, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LE MANS sous le numéro SIREN 316697135.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT SIX EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (214 506,27 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit SOIXANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (64 351,88 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT CINQUANTE MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES,

Ci, 150 154,39 EUR

(...)

Soit des biens donnés en nue-propriété

pour un montant total de 1 107 342,02 EUR

Valeur totale de la masse à partager: 1 107 342,02 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers (1/3) de la masse des biens donnés et partagés soit TROIS CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CENT QUATORZE EUROS ET UN CENTIME (369 114,01 EUR).

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

La masse des biens donnés et à partager est répartie entre les **DONATAIRES** selon la volonté du **DONATEUR** ainsi qu'il suit.

Attributions à Monsieur Guillaume LEPELLETIER

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

(...)

D'une valeur de DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE NEUF CENTS EUROS,
Ci, 235 900,00 EUR

- A charge de régler la somme de SIX MILLE QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES à titre de soulte à Monsieur Edouard LEPELLETIER,

Ci 6 085,99 EUR

Soit total égal à 369 114,01 EUR

Attributions à Madame Mathilde LEPELLETIER

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

(...)

- 575 parts numérotées de 2 034 à 2 608 de la SCI LES BUTTES désignée à l'article cinq de la masse

D'une valeur de SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES,
Ci,..... 73 983,52 EUR

- A charge de régler la somme de QUATRE MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES à titre de soulte à Monsieur Edouard LEPELLETIER,

Ci 4 179,89 EUR

Soit total égal à..... 369 114,01 EUR

Attributions à Monsieur Edouard LEPELLETIER

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

(...)

- 592 parts numérotées de 2 609 à 3 200 de la SCI LES BUTTES désignée à l'article cinq de la masse

D'une valeur de SOIXANTE-SEIZE MILLE CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES,

Ci,..... 76 170,86 EUR

(...)

- La somme de SIX MILLE QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES due à titre de soulte par Monsieur Guillaume LEPELLETIER,

Ci..... 6 085,99 EUR

- La somme de QUATRE MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES due à titre de soulte par Madame Mathilde LEPELLETIER,

Ci..... 4 179,89 EUR

Soit total égal à..... 369 114,01 EUR

MODALITES DU REGLEMENT DE LA SOULTE

Les soultes dues à Monsieur Edouard LEPELLETIER, par Monsieur Guillaume LEPELLETIER à concurrence de SIX MILLE QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (6 085,99 EUR) et par Madame Mathilde LEPELLETIER à concurrence de QUATRE MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (4 179,89 EUR), sont stipulées payables au plus tard dans les six (6) mois du décès de Madame Lucile LEPELLETIER, **DONATAIRE**, ce que Monsieur Edouard LEPELLETIER accepte.

Les parties stipulent ce qui suit, concernant chacune des soultes :

- Que le paiement de la soulte ci-dessus stipulé aura lieu au domicile du bénéficiaire suivant les modes libératoires légaux,
- Que le redevable pourra se libérer, par anticipation, de ladite soulte à sa charge, quand bon lui semblera, sans préavis, ni indemnité, soit en totalité soit en partie.
- Qu'à défaut de paiement exact à son échéance de ladite soulte, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux énonçant l'intention du bénéficiaire d'user du bénéfice de la présente clause, les

sommes à lui dues ou ce qui en restera alors dû deviendront immédiatement et de plein droit exigibles si bon lui semble, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres de paiements et consignations ultérieures.

- Qu'en cas de décès du redevable, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants cause, pour effectuer ces paiements ainsi que l'autorise l'article 1221 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement solidairement avec les autres, de la totalité de la dette et que si, dans ce cas les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.
- Qu'en application des articles 1075-4 et 828 du Code civil, si, par suite des circonstances économiques, la valeur à ce jour des biens mis au lot du débiteur de la soulte augmente ou diminue de plus du quart, les sommes restant dues sur la soulte varieront dans la même proportion.

INDEXATION DE LA SOULTE

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer annuellement la soulte sur l'indice du coût de la construction, mais dans le seul cas de hausse de cet indice.

L'indice de base est celui du deuxième trimestre 2023 : 2 123

L'indice permettant l'indexation est le dernier indice connu à l'époque de celle-ci.

La date fixée pour la prise en compte de cette indexation sera la date du décès du **DONATEUR**.

Dans le cas où une modification ou transformation quelconque interviendrait dans la fixation de l'indice, la majoration du montant de la soulte sera alors établie en se basant sur la publication du nouvel indice.

Cette revalorisation n'aura à s'appliquer que si elle majore la revalorisation légale telle que fixée par l'article 828 du Code civil.

HYPOTHEQUE LEGALE DU COPARTAGEANT - DISPENSE PROVISOIRE D'INSCRIPTION

Pour sûreté et garantie du paiement de la somme due en principal, intérêts, frais et accessoires, inscription d'hypothèque légale du copartageant devra être prise au service de la publicité foncière compétent.

Toutefois, le créancier dispense le notaire soussigné de procéder pour l'instant à l'inscription de cette hypothèque, se réservant de faire prendre ultérieurement une inscription hypothécaire s'il le juge à propos.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des **DONATAIRES** conformément à l'article 1077 du Code civil.

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun

des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale présente ou à venir des **DONATAIRES**.

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé, connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

En cas de contestation sur le caractère facultatif, le droit de retour s'appliquera de plein droit.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INTERDICTION D'ALIENER – CONCERNANT LES IMMEUBLES

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR – CONCERNANT LES PARTS SOCIALES

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès.

ACTION REVOCATOIRE

À défaut par le **DONATAIRE**, d'exécuter les conditions de la présente donation, le **DONATEUR** pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose aux **DONATAIRES** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** sont informés par le notaire soussigné que la présente clause n'a pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice mais de prévenir les conflits intempestifs et infondés.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présumptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présumptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens

présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

En conséquence, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation-partage soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, cette donation s'imputant alors non pas à sa date mais en dernier lieu après les legs.

Le **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES BIENS IMMOBILIERS

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit sa vie durant.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

Bien loué

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement loué.

(...)

LE DONATEUR précise, concernant chaque immeuble :

- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-**annexé**.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.

- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité ou de son occupation.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

Le **DONATEUR** restant usufruit des biens loués, aucune notification ne sera effectué par le notaire soussigné aux locataires en place, ces derniers devant continuer le versement de leurs loyers au **DONATEUR**.

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

Le **DONATAIRE** est nu-proprétaire à compter de ce jour des des titres sociaux donnés et compris dans son attribution.

Le DONATEUR s'en réserve l'entier usufruit sa vie durant.

En conséquence, le DONATAIRE en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement, et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés comme indiqué aux statuts et participera seul aux résultats sociaux.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objets des présentes, ainsi qu'à ceux des titres acquis grâce à des bénéfices non distribués.

En application des dispositions d'ordre public du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres :

(...)

En ce qui concerne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES :

Aux termes des statuts de ladite société, il est indiqué ce qui suit à l'article 12
- DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

« [...] »

Usufruit

Les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'Assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux litres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société et la vente d'éléments de l'actif immobilisé, lesquelles sont du ressort des nus-proprétaires.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué à l'article 24 ci-après appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-proprétaire.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux; ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

Les mêmes droits et facultés sont accordés aux usufruitiers dans le cadre des assemblées générales dans lesquelles les nus-proprétaires exercent seuls le droit de vote.

Les héritiers, ayants-droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les, biens et Papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration. »

(...)

CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX IMMEUBLES DONNES

La donation est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées aux règlements de copropriété sus-énoncés.

En conséquence, le **DONATAIRE** déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des **BIENS**, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, à l'effet de prendre part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

SYNDIC

(...)

MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun le **DONATEUR**, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable. Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut du respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dument informé.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- Jouissance des lieux :

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- Assurance contre l'incendie :

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- Embellissement :

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- Réparations :

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- Impôts et taxes :

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne les articles un, deux et trois

Un état hypothécaire obtenu à la date du 30 octobre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est **annexé**.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

(...)

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques

immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans	Immeuble bâti ou	6 mois

	une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	non	
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. **Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte, à l'exception de l'état des risques et pollutions.**

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

(...)

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

(...)

En ce qui concerne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES :

Aux termes des statuts de ladite société, il est indiqué ce qui suit à l'article 10-2. - CESSIONS NECESSITANT UN AGREMENT PREALABLE :

« Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers ou à des associés qu'avec le consentement préalable de la gérance ou de la collectivité des associés statuant en la forme extraordinaire, comme il sera dit ci-après. Cette disposition vise toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit y compris celles au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, ayant déjà ou non la qualité d'associé, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales. »

A cet effet, Madame Mathilde LEPELLETIER, en sa qualité de gérante de ladite société, déclare agréer les DONATAIRES aux présentes en qualité et consentir à la présente donation.

(...)

En ce qui concerne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES :

Par suite de la donation-partage reçue par Maître Virginie RIHET, Notaire au MANS (72000), le 11 novembre 2023, il a lieu de constater que les 1 167 parts appartenant à Madame Lucile LEPELLETIER née BORREL sont désormais réparties comme suit :

- Madame Lucile LEPELLETIER née BORREL :

L'**usufruit** de 1 167 parts numérotées 2 034 à 3200

- Madame Mathilde LEPELLETIER

La **nue-propriété** de 575 parts numérotées de 2 034 à 2 608

- Monsieur Edouard LEPELLETIER

La **nue-propriété** de 592 parts numérotées de 2 609 à 3 200

(...)

En ce qui concerne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES :

La dispense de signification de la présente donation à la dite société est confirmée par Madame Mathilde LEPELLETIER, gérante de la dite société, ici présente.

(...)

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

(...)

En ce qui concerne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES :

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

(...)

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le

paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

Rappel des donations antérieures

1/ Donation du 18 octobre 2008 au profit de Madame Mathilde LEPELLETIER (réincorporée dans la donation-partage du 14 août 2009)

Aux termes d'un acte reçu par Me Anne-Virginie FOURNIER-POUPLARD, Notaire au MANS, le 18 octobre 2008, enregistré à la Recette des Impôts du MANS-NORD, le 28 octobre 2008, Bordereau n°2008/1480 Case 1,

Monsieur et Madame Michel LEPELLETIER ont fait donation au profit de Madame Mathilde LEPELLETIER, donataire aux présentes d'une parcelle de terrain à bâtir sise au Mans et cadastrée section NY numéro 201, évaluée à la somme de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)

Compte tenu de l'abattement applicable au jour de ladite donation (abattement légal de 151 950,00 €), aucun droit de mutation à titre gratuit n'a été acquitté.

2/ Donation-partage du 14 août 2009

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Jacques FOURNIER, Notaire au Mans, le 14 août 2009, enregistré à la Recette des Impôts du MANS-NORD, le 26 août 2009, Bordereau n°2009/1589 Case 1,

Monsieur et Madame Michel LEPELLETIER ont fait donation à titre de partage anticipé à leurs trois enfants, donataires aux présentes de divers biens pour une valeur de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)

A cette donation-partage ont été réincorporés un don manuel préalablement consenti à Monsieur Guillaume LEPELLETIER d'un montant de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR) et la donation faite à Madame Mathilde LEPELLETIER d'un montant de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR), ci-dessus relatée.

La masse à partager s'est élevée à QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000,00 EUR) dont le tiers soit CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR) par donataire. (dont SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR) donnée à chaque donataire par Madame Lucile LEPELLETIER)

Compte tenu des abattements applicables au jour de ladite donation (abattement légal de 156 359,00 €), aucun droit de mutation à titre gratuit n'a été acquitté.

3) Donation-partage du 17 juillet 2015

Aux termes d'un acte reçu par Me JOYEAU, Notaire au Mans, le 17 Juillet 2015, enregistré à la Recette des Impôts du MANS-NORD, le 22 juillet 2015, Bordereau n°2015 Case 3,

Madame Lucile LEPELLETIER a fait donation à titre de partage anticipé à ses trois enfants, donataires aux présentes, de la nue-propriété de part sociales pour une valeur de QUATRE-VINGT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (80 661,50 EUR) et d'une somme d'agent en pleine propriété de QUARANTE MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (40 330,75 EUR).

La masse à partager s'est élevée à CENT VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (120 992,25 EUR) dont le tiers soit QUARANTE MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (40 330,75 EUR) par donataire.

Aux termes dudit acte, compte tenu des abattements applicables au jour de ladite donation (abattement légal de 100 000,00 €), les droits de mutation à titre gratuit ont été liquidés comme suit :

Monsieur Guillaume LEPELLETIER

Somme d'argent donnée	40.330,75 €
Abattement article 790 G du CGI	-31.865,00 €
Reste taxable	8.465,75 €
Abattement légal restant disponible (100 000 € - 70 000 € de la donation du 14/08/2009).....	- 30.000,00 €
Reste taxable	0,00 €
Montant des droits dus.....	0,00 €
<i>Abattement général restant disponible</i>	<i>21.534,25 €</i>

Madame Mathilde LEPELLETIER

Valeur des biens donnés.....	40.330,75 €
Abattement légal restant disponible (100 000 € - 70 000 € de la donation du 14/08/2009).....	- 30.000,00 €
Reste taxable	10.330,75 €
Arrondi à	10.331,00 €

Tranche à 5 % de 0 € à 8.072 €.....	403,60 €
Tranche à 10 % de 8.072 € à 10.331 €.....	225,90 €
Montant des droits dus arrondi à	630,00 €
Réduction pour enfants à charge	- 610,00 €
Montant des droits restant dus.....	20,00 €

Monsieur Edouard LEPELLETIER

Valeur des biens donnés.....	40.330,75 €
Abattement légal restant disponible (100 000 € - 70 000 € de la donation du 14/08/2009).....	- 30.000 00 €
Reste taxable	10.330,75 €
Arrondi à	10.331,00 €

Tranche à 5 % de 0 € à 8.072 €.....	403,60 €
Tranche à 10 % de 8.072 € à 10.331 €.....	225,90 €
Montant des droits dus arrondi à	630,00 €

4) Donation-partage du 4 septembre 2019

Aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître Elisabeth JOYEAU, Notaire au MANS, le 4 septembre 2019, enregistré à la Recette des Impôts du MANS-NORD, le 5 septembre 2019, 2019N1639.

Madame Lucile LEPELLETIER, DONATEUR, a consenti à chacun de ses trois enfants, donataires aux présentes, une somme en numéraire de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR)

Aux termes dudit acte, les droits de mutation à titre gratuit ont été liquidés comme suit :

Monsieur Guillaume LEPELLETIER

Somme d'argent donnée	15 000,00 €
Abattement article 790 G du CGI	néant
Abattement légal disponible	- 21 534,25 €
Reste taxable	0,00 €
Abattement général restant disponible	6 534,25 €

Madame Mathilde LEPELLETIER

Valeur des biens donnés	15 000,00 €
Abattement article 790 G du CGI	- 31 865,00 €
Reste taxable	0,00 €
Abattement article 790 G du CGI disponible	16 865,00 €

Monsieur Edouard LEPELLETIER

Valeur des biens donnés	15 000,00 €
Abattement article 790 G du CGI	- 31 865,00 €
Reste taxable	0,00 €
Abattement article 790 G du CGI disponible	16 865,00 €

Suite à la donation-partage objet du présent acte :

Monsieur Guillaume LEPELLETIER a reçu de Madame Lucile LEPELLETIER :

Part lui revenant :	369 114,01 €
A déduire :	
solde abattement général disponible	- 6 534,25 €
Reste taxable :	362 579,76 €

Calcul des droits :

Tranche à 5 % de 0 € à 8.072 € (8 072,00 €)	403,60 €
Tranche à 10 % de 8.072 € à 12.109 € (4 037,00 €)	403,70 €
Tranche à 15 % de 12 109 € à 15 932 € (3 823,00 €)	573,45 €
Tranche à 20 % de 15 932 € à 362 579,76 € (346 647,76 €)	69 329,55 €
Soit des droits à payer de	70 710,30 €
Arrondi à	70 710,00 €

Madame Mathilde LEPELLETIER a reçu de Madame Lucile LEPELLETIER :

Part lui revenant :	369 114,01 €
A déduire :	
solde abattement général disponible	néant
Reste taxable :	369 114,01 €

Calcul des droits :

Tranche à 5 % de 0 € à 8.072 €	déjà utilisée
Tranche à 10 % de 8.072 € à 12.109 € (4 037,00 €)	
Déjà utilisée à hauteur de 2 259 € - reste disponible 1 778 €	177,80 €

Tranche à 15% de 12 109 € à 15 932 € (3 823,00 €)	573,45 €
Tranche à 20% de 15 932 € à 369 114,01 € (déjà utilisée à concurrence de 10 331 €) (363 513,01 €)	72 702,60 €
Soit des droits à payer de	73 453,85 €
Arrondi à	73 454,00 €

Monsieur Edouard LEPELLETIER a reçu de Madame Lucile LEPELLETIER :

Part lui revenant :	369 114,01 €
A déduire :	
solde abattement général disponible	<u>néant</u>
Reste taxable :	369 114,01 €

Calcul des droits :

Tranche à 5 % de 0 € à 8.072 €.....	déjà utilisée
Tranche à 10 % de 8.072 € à 12.109 € (4 037,00 €)	
Déjà utilisée à hauteur de 2 259 € - reste disponible 1 778 €	177,80 €
Tranche à 15% de 12 109 € à 15 932 € (3 823,00 €)	573,45 €
Tranche à 20% de 15 932 € à 369 114,01 € (déjà utilisée à concurrence de 10 331) (363 513,01 €)	72 702,60 €
Soit des droits à payer de	73 453,85 €
Arrondi à	73 454,00 €

Total des droits de mutation à payer 217 618,00 €

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

PUBLICITE FONCIERE

(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

L'acte sera publié dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des **DONATEURS** ou des précédents propriétaires sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les meilleurs délais.

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE COMPETENT

La donation-partage sera publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1.

La taxe de publicité foncière est basée sur la valeur des immeubles ci-dessus désignés en nue-propriété :

- article 1 : CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS (139 300,00 EUR)

- article 2 : CINQUANTE-TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (53 900,00 EUR)

- article 3 : DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE NEUF CENTS EUROS (235 900,00 EUR)

Soit une base de : QUATRE CENT VINGT-NEUF MILLE CENT EUROS (429 100,00 EUR)

429 100,00	x 0,60%	=	Montant à payer
2 574,60	x 2,37%	=	2 575,00
			61,00
TOTAL			2 636,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de **QUATRE CENT VINGT-NEUF EUROS (429,00 EUR)**.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, en ce compris les conséquences financières d'un redressement fiscal, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige expressément.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des

peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

POUR COPIE AUTHENTIQUE PAR EXTRAIT rédigée sur 26 pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni renvoi approuvé, ni blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée



SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES

Société Civile au capital de 17 298 €

Siège social: Les Petits Homelets

305 rue d'Isaac

72000 LE MANS

316 697 135 RCS LE MANS

STATUTS

Statuts mis à jour de la donation-partage
reçue par Me Virginie RIHET, Notaire au MANS, le 11-novembre 2023.

Certifiés conformes

La Gérance

Spécialité

me

TITRE 1^{er}

FORME OBJET DENOMINATION SOCIALE SIEGE - DUREE

Article 1^{er} - FORME

La Société a été constituée par acte sous-seing privé en date au MANS du 6 Février 1975 sous la forme d'une société civile particulière.

Elle continue à exister sous la même forme entre les propriétaires des parts actuelles et de celles qui pourraient être créées ultérieurement, les statuts ayant été refondus pour les mettre en harmonie avec la Loi du 4 Janvier 1978 par assemblée générale extraordinaire des associés en date du 19 Juillet 1979.

La Société sera régie par les dispositions nouvelles du titre IX du Livre III du Code civil, par les textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société conserve pour objet :

- La détention, l'exploitation, l'administration de tous immeubles bâtis ou non bâti, urbaine ou ruraux, et de portefeuilles de valeurs mobilières ;
- Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange apport en société ;
- Et généralement, toutes opérations civiles se rattachent directement ou indirectement à l'objet social.

Article 3 - DENOMINATION

La Société conserva la dénomination suivante : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES BUTTES.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, des mots "Société civile" suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au MANS – lieu-dit Les Petits Homelets 305 rue d'Isaac.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et surtout ailleurs sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 - DUREE - EXERCICE SOCIAL

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix ans (90 ans) à compter du 4 août 2003, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La durée de la société peut être prorogée un ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

me

La décision de prorogation est prise à l'unanimité.

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

Article 6— APPORTS

• Il a été apporté, à l'origine de la société, une somme de DIX MILLE FRANCS 10 000 F laquelle a été intégralement versée dès avant ce jour dans la caisse sociale ainsi que les associés l'ont reconnu et s'en étaient donnés mutuellement décharge.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 décembre 1975, le capital a été augmenté de 2 090 000 F par voie d'apports en nature immobilière.

• Lors de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 23 octobre 1993, le capital a été réduit de 1 526 000 F pour le ramener à 574 000 F par voie de remboursement de 15 260 parts.

• Lors de la fusion par voie d'absorption de la société par la société SCI HOTIN, société civile immobilière au capital de 1 600 €, dont le siège est au MANS (72000), 305 route d'Isaac, immatriculée 430 084 053 RCS LE MANS, décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 4 août 2003, il n'a été fait apport de la totalité du patrimoine de cette société, la valeur nette des biens transmis s'élevant à 78 975 €; le capital a été augmenté de 39 040 € par création de 2 560 parts nouvelles, numérotées de 5 741 à 8 300.

• Lors de la même assemblée générale extraordinaire des associés du 4 août 2003, il a été décidé d'augmenter le capital social par incorporation partielle de la prime de fusion, à concurrence de 6 254,26 €.

• Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 06 avril 2006, il a été décidé de réduire le capital de 132 800 € à 24 900 € par création d'un compte de « réserves indisponibles » à due concurrence. La réduction a été réalisée par diminution de la valeur nominale des parts de 16 € à 3 €.

• Aux termes de la même assemblée générale extraordinaire des associés en date du 06 avril 2006, il a été procédé à un retrait partiel d'actif social, réalisé au profit de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LES HOMELETS.

Les 2 750 parts sociales portant les numéros 101 à 2 850 de 3 € de valeur nominale chacune qui lui appartenaient ont été purement et simplement annulées ainsi que tous les droits qui y étaient attachés.

Par suite de cette annulation, le capital social de la société a été porté de 24 900 € à 16 650 €.

Aux termes d'un acte reçu par Me Elisabeth JOYEAU, notaire au MANS, le 18 juillet 2012, Monsieur Michel LEPELLETIER a donné à chacun de ses trois enfants Guillaume, Mathilde et Edouard, la nue-propriété de 3.501 parts sociales numérotées de 2.034 à 5.534 inclus.

Aux termes d'un acte reçu par Me Elisabeth JOYEAU, notaire au MANS, le 18 juillet 2012, Monsieur Michel LEPELLETIER a donné à son épouse Madame Lucile LEPELLETIER née BORREL, la nue-propriété de 1.056 parts sociales numérotées de 978 à 2.033 inclus.

Lors de la fusion par voie d'absorption par la société de la SCI LES HOMELETS, société civile immobilière au capital de 1 609 euros dont le siège social est Route d'Isaac Les Petits Homelets 72000 LE MANS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LE MANS sous le numéro 327 147 369, il a été fait apport de la totalité du patrimoine de cette société, la valeur nette des biens transmis s'élevant à 14 076 euros.

ml

Lors de la fusion par voie d'absorption par la société de SCI SOCRATE, société civile immobilière au capital de 1 060 euros dont le siège social est 305 Route d'Isaac 72000 LE MANS, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LE MANS sous le numéro 534 496 781, il a été fait apport de la totalité du patrimoine de cette société, la valeur nette des biens transmis s'élevant à 9 656 euros.

• Donations du 17 juillet 2015

Aux termes d'un acte reçu par Me Elisabeth JOYEAU, notaire au Mans, le 17 juillet 2015, Monsieur Michel LEPELLETIER a donné à deux de ses enfants, Mathilde et Edouard, la nue-propriété de 1 1190 parts numérotées de 1 à 975 et de 5 551 à 5 765.

Aux termes d'un acte reçu par Me Elisabeth JOYEAU, notaire au Mans, le 17 juillet 2015, Madame Lucile LEPELLETIER a donné à deux de ses enfants, Mathilde et Edouard, la nue-propriété de 1 056 parts sociales numérotées de 978 à 2 033 inclus.

Aux termes de la donation-partage reçue par Maître Virginie RIHET, Notaire au MANS (72000), le 11 novembre 2023, Madame Lucile LEPELLETIER née BORREL a donné à deux de ses enfants, Mathilde et Edouard, l'usufruit de 1167 parts numérotées 2034 à 3 200.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de DIX SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT EUROS (17 298 €) et divisé en 5 767 parts de trois euros (3 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 5 767, entièrement libérées, attribuées ainsi qu'il suit :

- Madame Lucile LEPELLETIER née BORREL :

L'usufruit de 1 167 parts numérotées 2 034 à 3200..... 1 167 parts en usufruit

- Madame Mathilde LEPELLETIER

La pleine-propriété de 2309 parts numérotées de 5 535 à 5 550, de 5 766 à 5 767, de 1 à 595, de 977 à 1 505 et de 4 368 à 5 534..... 2 309 parts en pleine propriété

La nue-propriété de 575 parts numérotées de 2 034 à 2 608 575 parts en nue-propriété

- Monsieur Edouard LEPELLETIER

La pleine-propriété de 2 291 parts numérotées de 596 à 976, de 1 506 à 2 033, de 3 201 à 4 367 et de 5 551 à 5 765..... 2 291 parts en pleine propriété

La nue-propriété de 592 parts numérotées de 2 609 à 3 200 592 parts en nue-propriété

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital.....5 767 parts

Article 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci, selon tout mode approprié.

En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent s'ils le jugent opportune toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible.

La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévienne une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés ; le tout à défaut d'autre décision des associés.

Article 9 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

Article 10 - CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

10-1. - FORME DES CESSIONS

Toute mutation entre vif de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

mu

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publications sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Lorsque deux époux sont simultanément membre d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

10-2. - CESSIONS NECESSITANT UN AGREMENT PREALABLE

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers ou à des associés qu'avec le consentement préalable de la gérance ou de la collectivité des associés statuant en la forme extraordinaire, comme il sera dit ci-après. Cette disposition vise toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit y compris celles au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, ayant déjà ou non la qualité d'associé, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

1- Cessions concernées

Les dispositions qui suivent concernant la procédure d'agrément sont applicables à toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, apports par voie de fusion, scission ou assimilés, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui précède. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

2- Organe compétent

- Pendant toute la période au cours de laquelle Monsieur Michel LEPELLETIER sera associé de la société, agrément exigé préalablement aux cessions de parts sus-visées relèvera de la compétence de la gérance.

En cas de pluralité de gérants, la décision est prise à l'unanimité.

- En revanche, l'agrément sera de la compétence de la Collectivité des Associés se prononçant par décision extraordinaire, dès lors que Monsieur Michel LEPELLETIER ne sera plus associé de la société.

3- Procédure

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société dans tous les cas (et à chacun des co-gérants en cas de pluralité de gérants), puis à chacun de ses co-associés lorsque l'agrément doit être donné par la collectivité des associés.

Chaque notification doit indiquer :

- les nom, prénoms et adresse du cessionnaire,
- le nombre de parts dont la cession est envisagée,
- le prix de cession et les conditions de paiement.

L'organe compétent statue dans le mois de la notification à la société du projet de cession et sa décision est elle-même notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle s'applique obligatoirement à la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

ml

Il appartient à la gérance de provoquer la décision des associés.

Dans le cas où elle est habilitée à statuer sur l'agrément, la gérance, préalablement à un refus d'agrément, doit, par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du Code Civil que des présentes stipulations, ceci dans les huit jours à compter de la notification du projet de cession à la société.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai d'un mois qui précède, l'associé cédant, ou le plus diligent des autres associés, peut convoquer lui-même l'assemblée des associés sans mise en demeure préalable de la gérance et sans nécessité de suivre les dispositions de l'article 20 ci-après.

Les gérants non associés sont convoqués à cette Assemblée dont l'ordre du jour porte exclusivement sur l'agrément du projet de cession. Si l'Assemblée était convoquée avec le même ordre du jour à des dates et heures distinctes, seule serait retenue la convocation faite pour les jours et heures les moins éloignés mais respectant néanmoins les délais et forme de convocation fixés à l'article 20 ci-après.

Toute décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance au cédant et à chacun des autres associés.

4- Conséquences du refus d'agrément

La décision du refus d'agrément donne lieu à des offres d'achat d'associés, de tiers dûment agréés ou de la société lesquelles sont transmises par la gérance au cédant.

Dans l'hypothèse où plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ceux-ci sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession non agréé à la société, avec réduction à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à celui des associés qui était titulaire du plus grand nombre de parts.

Dans l'hypothèse où aucun des associés ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la collectivité des associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation, avec le consentement de l'associé cédant; le capital est alors réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Il appartient à la gérance de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, de les rendre cohérentes puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la société.

La gérance peut, à cette fin, impartir aux associés un délai pour notifier leur offre d'achat individuelle à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception; ce délai ne peut être inférieur à un mois. Si les offres sont notifiées avant intervention de la décision sur l'agrément, elles sont réputées faites sous la condition que cette décision n'entraîne pas l'agrément du projet de cession.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance dès la décision prise par la collectivité des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il y a contestation sur le prix, celui-ci est fixé, à la date de la notification à la société du projet de cession, par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts. La partie la plus diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui impartissant un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour faire connaître son acceptation ou son refus. En cas de refus comme à défaut de réponse qui doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

mu

L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à leur acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, à moins que la Société ne décide de racheter elle-même les parts ; le cas échéant et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué doit lui-même être agréé par l'organe compétent. A défaut de substitution opérée dans le délai de six mois prévu au § 6 du présent article, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

Les frais et honoraires d'expertises sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertises sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant, le cas échéant, au prorata du nombre des parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir ou de vendre s'ils sont plusieurs.

5- Régularisation du rachat

Il appartient à la gérance de veiller à la régularisation du rachat, c'est-à-dire à la constatation, dans un acte écrit, du transfert de la propriété des parts.

Elle peut, en cas d'inaction ou d'opposition, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du Concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la Société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

Le prix est payable dans les conditions fixées par la notification faite en vue de l'agrément prévue au § 3 ci-dessus et l'offre des candidats acquéreurs West recevable qu'accompagnée du dépôt de la partie payée comptant du prix entre les mains du notaire désigné par la gérance.

6- Délai de notification des offres d'achat

Dans l'hypothèse où aucune offre d'achat portant sur toutes les parts dont la cession était projetée n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications prévues supra au premier alinéa du § 3, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

7- Conséquence de la non-réalisation du projet de cession agréé

Tout agrément, exprès ou implicite, d'un projet de cession, est réputé donné sous la condition de la réalisation effective de la cession dans un délai de deux mois à compter, soit de la décision d'agrément, soit du jour où le projet est réputé agréé à défaut de réalisation dans ce délai, une nouvelle demande d'agrément doit être présentée.

me

8- Conséquence de la procédure d'agrément sur les droits attachés aux parts

Tant que l'agrément de la cession n'a pas été donné par l'organe compétent, l'associé cédant conserve néanmoins la qualité d'associé.

Jusqu'à ce qu'ils soient agréés ou réputés agréés, les cessionnaires ou donataires ne peuvent pas participer aux décisions collectives des associés ; ils ne sont pas pris en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

10-3 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Tout nantissement donnera lieu à la publicité prévue aux articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra article 10-2.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Pour l'application de la présente clause, le projet de nantissement doit être notifié par l'associé intéressé à la société et à chacun des associés, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision relative au projet de nantissement est provoquée, prise et notifiée, dans les mêmes conditions de délai, de forme, de quorum et de majorité qu'en matière d'agrément de cessionnaire de parts sociales étranger et la Société.

Si la Société n'a pas été consultée ou si elle a refusé son consentement au projet de nantissement, les dispositions de l'article 11 des présents statuts sont applicables à l'agrément de l'adjudicataire des parts nanties en cas de réalisation forcée de ces dernières.

10-4 - REALISATION FORCEEE DE PARTS SOCIALES

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra article 10-2, doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil, en tenant compte de ce qui est dit supra article 10.-2.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 10-3 ci-dessus.

Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ml

Article 11 - DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

1 - Décès

En cas de décès d'un associé, les héritiers, conjoint ou ayants droit, ayant déjà ou non la qualité d'associés, ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la gérance ou de la collectivité des associés ainsi qu'il sera dit ci-après.

Si la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

En cas de disparition de la personnalité morale d'un associé, la société continue exclusivement entre les associés subsistants.

Procédure

La procédure d'agrément et la conséquence du refus d'agrément sont réglées par les stipulations figurant à l'article 10 ci-dessus.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Le prix ou le remboursement de la valeur des parts donne lieu à règlement comptant le jour de la régularisation de la cession ou de la décision définitive de réduction du capital social.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les dévolutaires, selon le cas.

Conséquence de la procédure d'agrément sur les droits attachés aux parts

Jusqu'à ce qu'ils soient agréés ou réputés agréés, les héritiers ou légataires ne peuvent pas participer aux décisions collectives des associés ; ils ne sont pas pris en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

2 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1043-4 du Code civil.

Article 12 - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété, de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

lu

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété, d'une part, emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par Justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Usufruit

Les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'Assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux litres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société et la vente d'éléments de l'actif immobilisé, lesquelles sont du ressort des nus-proprétaires.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué à l'article 24 ci-après appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-proprétaire.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associés, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux; Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

Les mêmes droits et facultés sont accordés aux usufruitiers dans le cadre des assemblées générales dans lesquelles les nus-proprétaires exercent seuls le droit de vote.

Les héritiers, ayants-droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et Papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est responsable indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu, comme ceux dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Article 14 - DECONFITURE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant un associé et à moins que les autres ne décident à l'unanimité de dissoudre la Société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

14

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - GERANCE - NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

2 - La durée des fonctions de gérant est fixée dans la décision qui les nomme.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation des biens, son règlement judiciaire, de démission ou sa révocation.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraîneront ni la dissolution de la société, ni en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé la plus diligent.

3 - Le gérant est révocable au cours de son mandat, à tout moment et sans motif par décision des autres associés statuant à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires. L'associé gérant ne prend pas part au vote et il n'en n'est pas tenu compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

4 - Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

Article 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE

1- Pouvoirs externes:

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

2- Pouvoirs internes:

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des

u

associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses cogérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance.

Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

*** Tant que Monsieur Michel LEPELLETIER exercera les fonctions de gérant**, ce gérant pourra effectuer librement tous actes d'administration, gestion, ou disposition dans la mesure où ils sont conformes à l'intérêt social.

Et notamment, le gérant est expressément autorisé à vendre seul, mais à titre occasionnel et sans remettre en cause le caractère civil de la société, des biens et droits immobiliers détenus par la société.

Il pourra de la même manière souscrire seul, au nom de la société, tout emprunt ou cautionnement d'un montant inférieur à CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €) et fournir au créancier toute garantie de remboursement de ces engagements, mais à condition d'obtenir des créanciers qu'ils renoncent au droit d'exercer une action personnelle contre les éventuels associés mineurs.

En revanche, les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, savoir :

- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,
- tous emprunts et cautionnements d'un montant supérieur à 500.000€

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

*** Si les fonctions de gérant étaient exercées par une personne autre que Monsieur Michel LEPELLETIER**, le gérant ne pourra effectuer les actes et opérations suivants sans l'accord préalable des associés statuant aux conditions de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires, savoir :

- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,
- tous emprunts ou cautionnements,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs.

Article 17 – REMUNERATION DE LA GERANCE

En rémunération de leurs fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, les gérants ont droit à un traitement fixe, proportionnel ou mixte dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés lors de leur nomination.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

Article 18 - RESPONSABILITE DU GERANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

ml

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES

Article 19 – OBJET

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour des opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

Article 20 - MODES DECONSULTATION

1 - La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultant, soit d'une assemblée générale, soit du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours ou moins avant la réunion à chacun des associés. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, la texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants, ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents.

La délibération sera constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la loi, établi et signé par le gérant et, le cas échéant, par le président du séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

fu

2 - Tout associé a droit de participer aux décisions quelque soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé peut se faire représenter par son conjoint, associé ou non, ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

3 - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 21— DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont de nature "ordinaire" toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société eu cours de l'exercice comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité simple absolue des voix d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si lors de la première convocation ou consultation, le quorum ci-dessus prévu n'est pas atteint, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois sur le même ordre du jour, et les décisions sont valablement prises à la majorité des parts présentes ou représentées.

Article 22— DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont de nature "extraordinaire" les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée infra article 21.

Les décisions de nature extraordinaire, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts, sont prises à la majorité des trois quarts des voix d'un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

Toutefois le changement de la nationalité de la Société, la cession de la totalité de ses actifs, et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les membres de la Société.

Si lors de la première convocation ou consultation, le quorum ci-dessus prévu n'est pas atteint, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois sur le même ordre du jour, et les décisions sont valablement prises à la majorité des associés présents ou représentés possédant au moins les deux tiers du capital social.

Article 23 - DROIT DE COMMUNICATION AUX ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir au moins une fois par an la communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que du ou des gérants.

u

Lors de toute consultation des associés, chaque associé non gérant a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

TITRE V

COMPTES - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 24 - COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte des pertes et profits et le bilan de la Société.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents vont pendant ce délai, être tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Article 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets dans l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminant l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis, sur les réserves puis sur le capital, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux, à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau. Ils peuvent, pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent enfin, affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Pendant toute la durée de démembrement usufruit et nue-propriété résultant d'une donation ou d'une succession, le déficit sera intégralement supporté par le ou les usufruitiers au prorata des parts sociales détenues par les usufruitiers.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisations, reste à la disposition des nus-propriétaires qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion de nombre de parts détenu par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou en partie à tous fonds de réserve, avec ou sans destination spéciale, sauf stipulation d'une convention de quasi-usufruit dans l'acte de donation.

Les nus-propriétaires peuvent, seuls, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leur droit.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 26 - DISSOLUTION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la Société.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « société en liquidation », ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Article 11 - LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut, par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif ou du passif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions qu'à leur participation aux bénéfices.

Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation, ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un déficit, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le bénéfice.

me

TITRE VII

PERSONNALITE MORALE - PUBLICITE - CONTESTATIONS

Article 28 - PERSONNALITE MORALE

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

Article 29 - PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au premier garant désigné pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 30 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la constitution de la Société seront portés au compte de frais généraux et amortis dans la première année et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

Article 31 - NOMINATION DU GERANT

La Société reste administrée par Madame Clémence LEPELLETIER, en qualité de gérante, pour une durée indéterminée.

Article 32 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre associée, soit entre les associés, le ou les gérants et la Société, seront soumises la juridiction des Tribunaux de Grande Instance compétente.

le mois de 11-12-2023

statuts certifiés conformes
par la gérante

C. Lepelletier

ML